

# VÄRDERING & BESKRIVNING

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2279-1-33 i HSB BRF SOLURET I TYRESÖ, Tyresö.  
Kyndelgränd 19, 135 36 Tyresö



Marknadsvärdebedömning per 2026-03-09

# 1. Uppdrag

## 1.1 Uppdragsgivare

---

Kronofogden

Mellersta Försäljningsteamet / Box 737

791 29 Falun

## 1.2 Uppdrag

Uppdraget är att bedöma bostadsrättslägenhetens marknadsvärde inför exekutiv auktion.

"Marknadsvärde är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller en skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid, där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång."

Vid den tänkta försäljningen får det inte föreligga något tvång att överlåta objektet och inte några speciella partsrelationer.

Värderingen utförs med ortsprismetoden vilket innebär jämförelser av köpeskillingar för objekt liknande värderingsobjektet, samt utifrån erfarenhetsmässig kännedom om efterfrågesituationen. Härvid beaktas såväl värderingsobjektets läge, som dess egenskaper och förutsättningar.

## 1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet bedömdes 2026-03-09

## 1.4 Inspektion

Bostadsrättslägenheten inspekterades 2026-03-09 av Björn Bring. Vid inspektionen närvarade fastighetsvärderaren. Värdebedömningen grundar sig på objektets standard och skick vid inspektionstillfället.

Objektsspecifik information och uppgifter samt eventuella handlingar är lämnade av bostadsrättsföreningen och bostadsrättsinnehavaren.

Den utförda inspektionen utgörs av en enklare okulär undersökning av lägenheten och kan jämföras med en påsyn som en spekulant, utan speciell byggteknisk kunskap, utför inför ett förvärv av objektet.

## 1.5 Bilagor

Bilaga 1 - Karta

Bilaga 2 - Planritning

Bilaga 3 - Bilder

Bilaga 4 - Handräckning

Bilaga 5 - Fastighetsutdrag

## 2. Värderingsobjektet

### 2.1 Grunduppgifter

<b>Bostadsrättsförening</b> HSB BRF SOLURET I TYRESÖ		<b>Organisationsnummer</b> 716418-6897		
<b>Lägenhetsnummer</b> 99-2279-1-33	<b>Våning</b> 2	<b>Ärendenummer</b> F-2871-25-01		
<b>Adress</b> Kyndelgränd 19, 135 36 Tyresö				
<b>Kommun</b> Tyresö		<b>Område</b> Tyresö		
<b>Antal rum enligt register</b> 2		<b>Boarea, kvm</b> 61,5	<b>Månadsavgift, kr</b> 6 009	<b>Andelstal %</b> 0,77478
<b>Kommentar</b> Värderingen bygger på att uppgifterna i utlåtandet stämmer. Uppgifterna i utlåtandet är hämtade från lägenhetsregister, årsredovising, värderarens bedömningar, eventuellt föreningens hemsida och i vissa fall annonserade bostäder i bostadsrättsföreningen.				

### 2.2 Sammanfattning

Bostadsrätt belägen på Kyndelgränd 19 i Tyresö. Lägenheten har två rum och en boarea på 61,5 kvadratmeter. Månadsavgiften är 6009 kronor.

Lägenheten är en tvåa belägen på andra våningen i en fyrvåningsbyggnad. Den är i behov av ytskiktrenovering, och både kök och badrum behöver uppdateras eller renoveras. Köket har tapetserade väggar och plastgolv, medan badrummet är utrustat med vårumstapet och plastgolv. Vardagsrummet har tapetserade väggar och ett parkettgolv i trestavsutförande. Sovrummet har tapetserade väggar, plastgolv och tillgång till en balkong. Det finns även en klädkammare i bostaden. Utrustningen inkluderar en tvättmaskin, elspis, kyl och frys, alla av märket Electrolux och äldre än 10 år. Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

Bostadsrättsföreningen har 63 parkeringsplatser och består av 112 bostadsrättslägenheter samt 1 lokal.

#### Avstånd i kilometer (G = Gångavstånd)

<b>Skola</b> G	<b>Hållplats</b> G	<b>Livsmedelsbutik</b> G	<b>Affärscentrum</b> G
-------------------	-----------------------	-----------------------------	---------------------------

## 2.3 Bostadsrättsföreningen

<b>Allmänt</b> <p>Bostadsrättsföreningen har 63 parkeringsplatser och består av 112 bostadsrättslägenheter samt 1 lokal.</p> <p>Bostadsrättsföreningen har en avgiftsnivå på 1096 kr per kvadratmeter och år, vilket är föreningens genomsnitt. Taxeringsvärdet för föreningen uppgår till 139 604 000 kr. Det totala lånet är 59 693 608 kr, och det egna kapitalet ligger på 21 209 609 kr. Föreningen har även en underhållsfond på 4 848 348 kr.</p> <p>Byggnaden är ett flerbostadshus byggt 1989 med fyra våningar och hiss. Den har fjärrvärme och värmepump-frånluft (el) som värmekälla samt ett vattenburet värmesystem. Ventilationssystemet är mekaniskt. Energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna.</p> <p>Information om gemensamma utrymmen kan hittas på föreningens hemsida.</p>			
<b>Parkeringsplatser</b>			
63			
<b>Antal bostadsrättslägenheter</b>		<b>Antal lokaler</b>	
112		1	
<b>Kommentar</b>			
<b>Vi har tagit del av:</b>	<b>Lägenhetsregister</b>	<b>Årsredovisning</b>	<b>Stadgar</b>
	Ja	Ja	Ja

## Ekonomi

<b>Avgiftsnivå (kr per kvadratmeter och år)</b>	<b>Avser</b>
1096	Föreningens snitt
<b>Taxeringsvärde (kr)</b>	
139 604 000	
<b>Totalt lån (kr)</b>	
59 693 608	
<b>Eget kapital (kr)</b>	
21 209 609	
<b>Underhållsfond (kr)</b>	
4 848 348	
<b>Kommentar</b>	

## 2.4 Fastighets- och byggnadsrelaterade uppgifter

<b>Fastighet</b> Tyresö Kyndeln 1	
<b>Byggår</b> 1989	<b>Antal våningar</b> 4
	<b>Hiss</b> Ja
<b>Övrigt</b> För mer information se föreningens hemsida: <a href="http://solurettyreso.se">solurettyreso.se</a>	
<b>Byggnadsteknisk beskrivning</b> Byggnaden är ett flerbostadshus byggt 1989 med fyra våningar och hiss. Den har fjärrvärme och värmepump-frånluft (el) som värmekälla samt ett vattenburet värmesystem. Ventilationssystemet är mekaniskt. Energideklaration för byggnaden finns bifogad i bilagorna.	
<b>Energideklaration</b> Energideklaration för byggnad på byggnaden som bostadsrätten tillhör är bifogad i bilagorna	

## 2.5 Lägenhetsbeskrivning

<b>Boarea, kvm</b> 61,5		<b>Antal rum enligt lägenhetsregister</b> 2	
<b>Rumsfördelning</b>			
		<u>Tillbehör</u>	<u>Utrustning</u>
kök		Balkong	Tvättmaskin
badrum			Elspis
vardagsrum			Kyl
ett sovrum			Frys
klädkammare			
<b>Beskrivning</b>			
<p>Lägenheten är en tvåa belägen på andra våningen. Den är i behov av genomgående ytskiktsreovering. Badrummet och köket behöver uppdateras eller renoveras.</p>			
<p>Lägenheten ligger i en byggnad med fyra våningar. Köket har tapetserade väggar och plastgolv. Badrummet är utrustat med våtrumstapet och plastgolv. Vardagsrummet har tapetserade väggar och ett parkettgolv i trestavsutförande. Sovrummet har tapetserade väggar, plastgolv och tillgång till en balkong. Det finns även en klädskåp i bostaden.</p>			
Utrustning:			
Tvättmaskin, märke Bosch, äldre än 10 år, bedömt.			
Elspis, märke Electrolux, äldre än 10 år, bedömt.			
Kyl, märke Electrolux, äldre än 10 år, bedömt.			
Frys, märke Electrolux, äldre än 10 år, bedömt.			
Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.			

### 3. Slutlig värdebedömning

---

#### Värdebedömning

Bostaden har jämförts med liknande bostäder i motsvarande lägen. Bostadens skick och standard bedöms som sämre och lägre än snittet för jämförelseobjekten. Egenskaper och tillhör samt läget är dock jämförbara med snittet. Det övergripande värdet bedöms som lägre, främst på grund av ett genomgående renoveringsbehov som påverkar värderingen negativt.

#### Förutsättningar för

Bostadsrättslägenhet nummer 99-2279-1-33 i HSB BRF SOLURET I TYRESÖ, Tyresö.

#### **Kyndelgränd 19, 135 36 Tyresö**

Med stöd av förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande bedöms det totala marknadsvärdet för bostadsrättslägenheten ovan till

#### **Marknadsvärde per 2026-03-09**

1 500 000 KRONOR

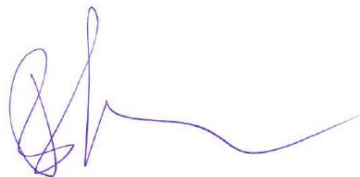
#### **Bedömt värdeintervall**

+/- 100 000

Observera att det bedömda marknadsvärdet avser att motsvara det genomsnittsvärde som skulle uppnås vid ett antal upprepade försäljningar av objektet på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

Stockholm 2026-03-09

Underskrift



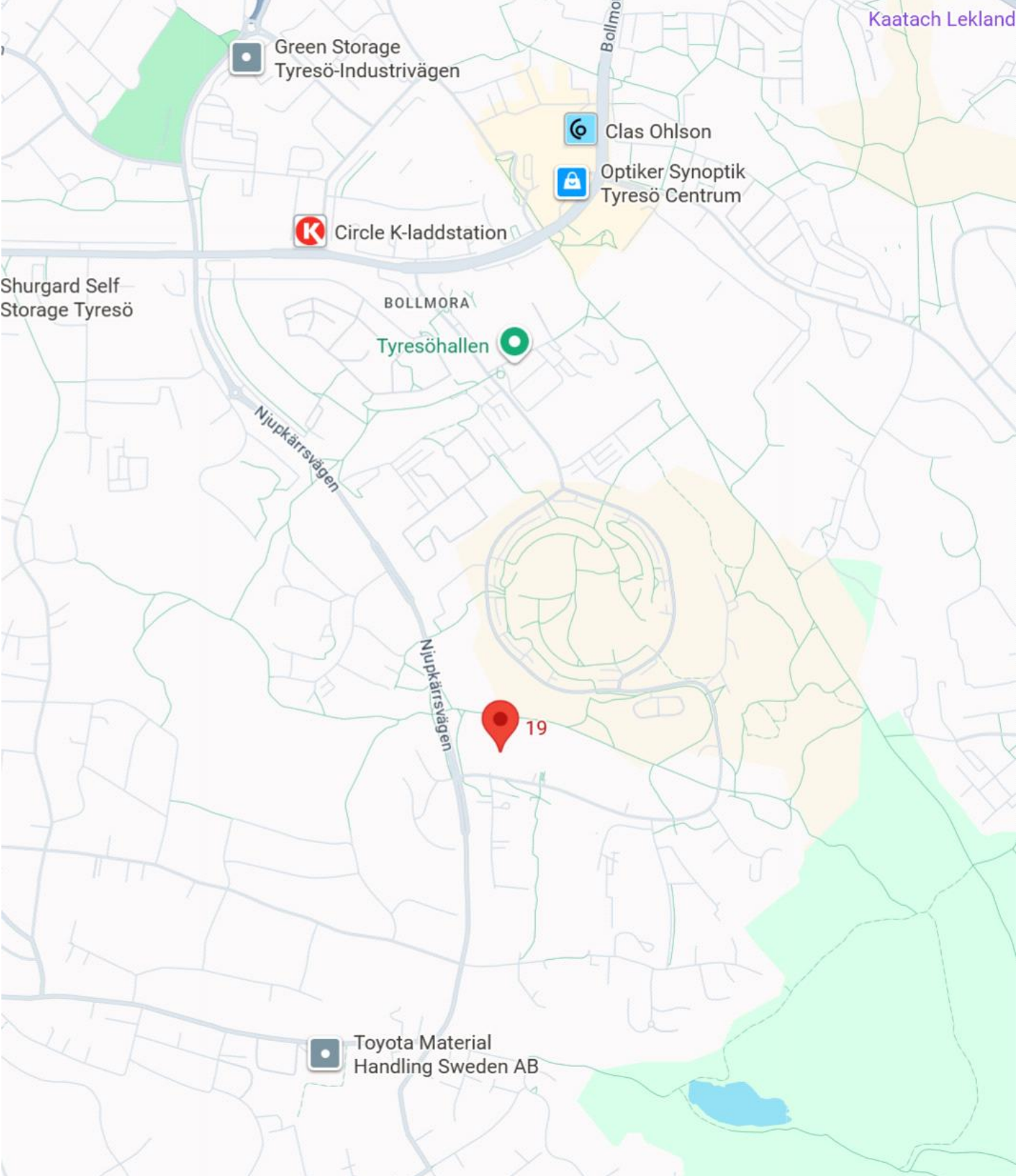
Björn Bring

Fastighetsvärderare

Telefon: 070-428 98 19

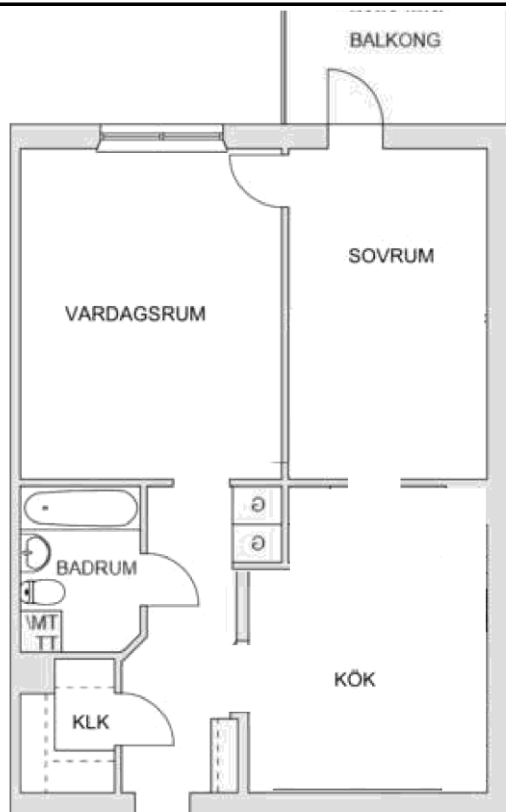
E-post: info@bringhojden.se

# Bilaga 1 - Karta



## Bilaga 2 - Planritning

---



Avvikelser förekommer. Ej skalenlig.

## Bilaga 3 - Bilder

---



## Bilaga 4 - Handräckning

---

Vid värderingstillfället var bostaden normalt möblerad.

### Handräckning

När utmätt egendom har sålts har en köpare rätt att vid behov få handräckning av Kronofogden för att komma i besittning av vad köparen förvärvat (8 kap. 18 § utsökningsbalken, UB). Detta innebär exempelvis att Kronofogden kan låta tömma ett bostadshus på egendom som kvarlämnats när de nya köparna har rätt att tillträda eller avhysa person som fortfarande bor kvar.

En köpare har även rätt till handräckning för att kunna tillträda lös egendom, t.ex. en bostadsrätt. Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning) enligt 8 kap. 18 § utsökningsbalken. En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom, t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt.

Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat, t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Bedömning av vad som är kostnadsfritt eller inte görs alltid vid handräckningen.

Kronofogden tar som huvudregel inte hand om den egendom som myndigheten bedömer som sopor.

Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning.

---

# **Bilaga 5 - Fastighetsutdrag**

## Beteckningar

<b>Beteckning</b> Tyresö Kyndeln 1	<b>UUID</b> 909a6a46-b390-90ec-e040- ed8f66444c3f	<b>Fastighetsnyckel</b> 010427005	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 1986-05-09
<b>Län- och kommunkod</b> 0138	<b>Distrikt</b> Tyresö Socken: tyresö	<b>Distriktskod</b> 212078	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2021-04-08
			<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2026-03-06

## Adress

### Adress

Kyndelgränd 2-32, 34-47, 49, 51, 53, 55, 57, 59  
135 36 Tyresö

## Inskrivningsinformation

### Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
716418-6897	1/1	1985-01-24	85/4688

Hsb Bostadsrättsförening Soluret I  
Tyresö  
C/O /Hsb Stockholm/  
Box 1385  
171 27 Solna  
Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf  
Soluret Nr 279 I Tyresö

### Berört fång

85/4688, andel 1/1  
Köp (inklusive transportköp):  
1984-12-27  
Köpeskilling: 1 815 000 SEK  
(avser hela fastigheten)

### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 6  
Totalt belopp: 78 954 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	19 643 000 SEK	1990-04-23	90/14470C
<b>Anmärkningar</b> Utbyte 06/9930, Utbyte 07/20560			
3	19 500 000 SEK	1990-04-23	90/14470D
<b>Anmärkningar</b> Utbyte 07/20560, Utbyte 06/9930			
4	7 607 000 SEK	1990-04-23	90/14470A

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
<b>Anmärkningar</b> Utbyte 06/9930, Utbyte D-2015-00032195:1			
5	9 076 000 SEK	1990-04-23	90/14470B
<b>Anmärkningar</b> Utbyte 06/9930, Utbyte D-2015-00032195:1			
6	181 000 SEK	1990-04-23	90/14472A
<b>Anmärkningar</b> Utbyte D-2021-00123586:1			
7	22 947 000 SEK	1990-04-23	90/14472B
<b>Anmärkningar</b> Utbyte D-2021-00123586:1			

#### Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 1

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut Övrigt ändamål: villa	1954-02-17	54/784

#### Ajourförande inskrivningsmyndighet

##### Myndighet

Lantmäteriet

##### Kontorbeteckning

Norrtälje

##### Telefonnummer

0771-63 63 63

##### E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

## Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan	Datum	Akt
Stadsplan Östra farmarstigen, etapp 2	1983-01-04 Genomf. slut: 1992-06-30	0138-P83/0104
Stadsplan Östra farmarstigen, etapp 3	1985-10-30 Genomf. slut: 1992-06-30	0138-P85/1030
Detaljplan Östra farmarstigen etapp 2	1988-10-20 Genomf. start: 1988-12-01 Genomf. slut: 2003-11-30 Laga kraft: 1988-11-30	0138-P88/1020/1

## Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

#### Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Villa	Last	Avtalsservitut	01-IM8-54/784.1
<b>Beskrivning</b> Villa			

**Övrig berörkrets, med rättsförhållande****Last**

Tyresö Kyndeln 1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Gång-,cykelväg	Last	Officialservitut	0138-86/9.1

**Övrig berörkrets, med rättsförhållande****Förmån**

Tyresö Näsby 4:1469

**Last**

Tyresö Kyndeln 1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Väg	Last	Officialservitut	0138-86/9.2

**Övrig berörkrets, med rättsförhållande****Förmån**

Tyresö Kyndeln 2

**Last**

Tyresö Kyndeln 1

**Taxeringsenheter**

## Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	113795-2	Nej	Fastighet
<b>Taxeringsår</b>	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>därav byggnadsvärde</b>	<b>därav markvärde</b>
2025	139 604 000 SEK	108 411 000 SEK	31 193 000 SEK
<b>Taxerade ägare</b>		<b>Andel</b>	<b>Juridisk form</b>
716418-6897 Hsb Bostadsrättsförening Soluret I Tyresö C/O /Hsb Stockholm/ Box 1385 17127 Solna		1 / 1	Bostadsrättsföreningar

**Värderingsenhet hyreshus lokalmark 26406046 (2025)**

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
193 000 SEK	138310	114 kvm	1 693 SEK/kvm
<b>Tillhör byggnad</b>			
1			

**Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 26405046 (2025)**

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
31 000 000 SEK	138310	10 385 kvm	2 985 SEK/kvm
<b>Tillhör byggnad</b>			
1			

**Värderingsenhet hyreshus lokal 26404046 (2025)**

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
1 411 000 SEK	138310	945 kvm	229 000 SEK/år
<b>Under uppförande</b>	<b>Nybyggnadsår</b>	<b>Tillbyggnadsår</b>	<b>Värdeår</b>

Nej 1989 2015 1989

### Tillhör byggnad

1

### Värderingsenhet hyreshus bostad 26403046 (2025)

<b>Taxeringsvärde</b> 107 000 000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 138310	<b>Bostadsyta</b> 8 268 kvm	<b>Hyra</b> 11 368 000 SEK/år
<b>Under uppförande</b> Nej	<b>Nybyggnadsår</b> 1989	<b>Tillbyggnadsår</b> 2015	<b>Värdeår</b> 1989

### Tillhör byggnad

1

## Allmänna delen

### Åtgärd

#### Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avsöndring KB	1928-09-26	01-TYE-AVS488

Fastighetsreglering	1983-10-12	0138-83/32
---------------------	------------	------------

Fastighetsreglering	1986-05-09	0138-86/9
---------------------	------------	-----------

#### Tekniska åtgärder

Tekniska åtgärder	Datum	Akt
Nymätning	1983-10-12	0138-83/32

### Ursprung

Tyresö Näsby 4:1

### Läge, Karta

Område	Typ	N (SWEREF99 TM)	E (SWEREF99 TM)
1	Markområde	6570519.2	684087.7



Fastighetsgränser som visas i denna tjänst är inte juridiskt bindande.

### Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Total	23 114 m <sup>2</sup>	23 114 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

### Tidigare beteckningar

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Tyresö Näsby 4:718	1983-10-12	0138-83/32

A-Tyresö Näsby 4:718	1983-06-15	0138-83/1
----------------------	------------	-----------

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige